



# 房地产估价报告书

## VALUATION REPORT

建设部房地产估价一级 土地估价全国执业 土地评估机构A级资信

## 致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵院的委托，我公司按照《房地产估价规范》GB/T 50291-2015以及《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013的标准，遵循独立客观公正等原则，对估价对象进行了科学、客观、公正的评估，结果如下：

1、估价目的：为上海市高级人民法院进行司法案件处理提供估价对象房地产价值参考。

2、估价对象：上海市虹口区临平路333号第一座名义703室住宅房地产（权利人为岑远，房屋建筑面积为54.13m<sup>2</sup>及其相应的国有出让建设用地使用权）

3、价值时点：2018年04月03日

4、价值类型：市场价值

5、估价方法：比较法

6、估价结果：

总价值：RMB487.00万元

（人民币大写：肆佰捌拾柒万万元整）

折合建筑面积单价：RMB89969元/平方米

（人民币大写：每平方米捌万玖仟玖佰陆拾玖元整）

注：估价结果受报告中已说明的假设和限制条件的制约。

特此

奉达

上海八达国瑞房地产土地估价有限公司

法定代表人：

2018年04月23日

实张  
印晓

竣工日期：1998年。

维护及完损程度：估价对象建筑物基础稳固，维护和完损程度为较好。

#### 6、周围环境

估价对象周围有瑞虹生活广场、月亮湾商场、学校、银行、超市等，商业设施较完善，市政配套设施较齐全。

#### 7、交通情况

估价对象周边公交线路主要有47、134、597、751、875路等，临近轨道交通4号线临平路站，交通便捷度较好。

#### 8、基础设施

至价值时点，估价对象所在区域市政基础设施条件达到七通（电力、上水、雨水、污水、通讯、燃气、道路）。

### 五、价值时点

2018年04月03日（实地查勘日期和上海市不动产登记簿查询日期）

### 六、价值类型

1、价值名称：市场价值。

2、价值内涵

①、市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

②、本报告所提供的是上海市虹口区临平路333号第一座名义703室住宅房地产：国有建设用地使用权为出让取得，土地用途为住宅，基础设施条件达到七通（电力、上水、雨水、污水、通讯、燃气、道路）；房屋类型为公寓，建筑面积为54.13平方米。上述房地产在全部

搜集交易实例；②选取可比实例；③建立比较基础；④进行交易情况修正；⑤进行市场状况调整；⑥进行房地产状况调整（包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整）；⑦计算比较价值。

(2) 估价对象房地产价格确定

根据比较法计算结果，进行结果分析后综合确定估价对象房地产的市场价值。

十、 估价结果

估价人员遵循科学、公正、客观、合理的估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，在对估价对象进行了实地查勘，了解了该地区房地产市场行情，并认真分析现有资料的基础上，经过周密细致的测算，结合估价师的经验，综合评估出上海市虹口区临平路 333 号第一座名义 703 室住宅房地产于价值时点的市场价值。结论如下：

总价值：RMB487.00 万元

(人民币大写：肆佰捌拾柒万万元整)

折合建筑面积单价：RMB89969 元/平方米

(人民币大写：每平方米捌万玖仟玖佰陆拾玖元整)

十一、 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈建明	3120060005		2018 年 04 月 23 日
周波	3120050017		2018 年 04 月 23 日



小区入口



小区环境



外立面



大厦入口



电梯间



室号

估价对象及周边环境现场图片资料